

Date de dépôt: 8 mai 2007

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 963 de la commune de Pregny-Chambésy

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jean-Marc Odier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances a étudié ce projet de loi dans sa séance du 28 mars 2007 présidée par M^{mce} Marianne Grobet-Wellner.

Ont assisté la commission dans ses travaux : M^{mce} Mariane Frischknecht, secrétaire adjointe du Département des finances, M. Bruno Florinetti, chef du service des opérations foncières au Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), et M. Edouard Martin, secrétaire scientifique de la Commission des finances.

M^{mce} Mina-Claire Prigioni a rédigé le procès-verbal de séance.

Objectif de la loi

Dans le cadre de sa politique foncière, l'Etat a engagé un processus de valorisation de son patrimoine foncier.

Après sélection des biens immobiliers, leurs acquisitions sont proposées aux communes de situation. Si ces dernières ne les retiennent pas, le DCTI soumet au parlement un projet de loi autorisant les aliénations.

Dans ce cas, la valeur retenue est celle déterminée par les experts mandatés dans le cadre de l'expertise du patrimoine immobilier de l'Etat (EPIE).

Les objets sont tous vendus aux enchères publiques ou privées qui font l'objet d'information dans la FAO et dans un hebdomadaire spécialisé.

Caractéristiques de l'objet

Cette maison de maître appelée « Rive-Belle » et son annexe sont situées au 266, route de Lausanne, sur une parcelle de 11 496 m² au bord du lac.

La propriété a été acquise par l'Etat en 1987 au prix de 9 800 000 F, dans le but de la louer à une mission diplomatique et pour aménager un petit centre de planches à voile pour faire le pendant de celui de Genève-Plage. Le projet n'a finalement jamais vu le jour. La propriété est louée pour un loyer annuel de 250 000 F à la Confédération, qui n'a pas manifesté d'intérêt pour son acquisition.

En 2005, l'expertise du patrimoine immobilier de l'Etat de Genève a estimé la propriété à près de 20 millions.

Débat de la commission

Compte tenu du rendement dérisoire de ce bien, des charges importantes d'entretien, cet objet coûte plus qu'il ne rapporte à l'Etat, raison pour laquelle le Conseil d'Etat propose la vente. A noter, d'ailleurs, que M. Laurent Moutinot, alors chef du DAEL, avait déjà en son temps tenté de vendre l'objet à la Confédération.

L'Etat doit-il conserver ce bien ?

Une petite minorité de la commission estime que l'Etat devrait conserver cette propriété comme infrastructure publique et faciliter l'accessibilité aux rives du lac à la population.

Il est relevé que l'entretien ou l'aménagement de ce site seraient extrêmement coûteux en raison des contraintes issues de la législation sur la préservation des rives du lac ou sur la protection des bâtiments classés.

D'autre part, non loin de là, le lieu du « Reposoir » et celui du « Vengeron » sont déjà mis à disposition de la population tout en offrant, contrairement à cette parcelle, des capacités adéquates d'accessibilité et de parking.

Le prix de vente est-il sous-évalué ?

Il est fait état d'une propriété semblable vendue 60 millions de F par la Fondation de valorisation de la Banque cantonale genevoise. Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, les caractéristiques des deux objets sont incomparables, à savoir la superficie, l'état du bâtiment, l'accessibilité de la parcelle et l'ensemble des contraintes législatives de protection du bâtiment, des forêts et des rives du lac.

Le montant de 20 millions a été déterminé par le groupe d'experts chargé de l'expertise du patrimoine immobilier du petit Etat.

Quel est le procédé de vente le plus approprié ?

Un commissaire est d'avis qu'il s'agit d'un objet « d'amateur » qui n'a pas de lien direct avec son rendement et qu'il faut passer par des courtiers internationaux.

M. Florinetti indique qu'effectivement une vente aux enchères peut être improductive pour ce genre d'objet en particulier. Il est donc bien prévu de passer par le biais de courtiers possédant des réseaux internationaux.

Un commissaire émet l'idée de fixer un prix minimal de vente. Mais un prix minimum risquerait de décourager les courtiers et de retarder la procédure de vente. Il est préférable de laisser ouvert le montant de la vente et de faire fonctionner la concurrence entre courtiers pour obtenir le meilleur prix de vente possible.

L'idée de fixer un montant minimal de vente ne fait finalement pas l'objet d'un amendement formel à la loi, mais la majorité de la commission estime que le prix de 20 millions doit dans tous les cas être un montant net, et qu'il serait judicieux que le département tende à obtenir un prix de vente de 25 millions.

Votes

L'entrée en matière est acceptée par :

Pour : 10 (2 Ve, 2 R, 1 PDC, 1 UDC, 1 MCG, 3 L)

Contre : 3 (3 S)

Abstention :

Art. 1 Aliénation

Pas d'opposition, adopté

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de cette vente est affecté au financement de l'achat de terrains.

Un amendement visant à affecter le produit de la vente à l'amortissement de la dette n'est pas retenu.

En effet, à l'instar d'un précédent projet de loi proposant d'affecter un produit à l'amortissement de la dette, la commission s'est rendue à l'évidence que la comptabilité, de surcroît les normes IPSAS, ne permettaient pas ce genre d'opération. Un produit, même exceptionnel, doit obligatoirement passer dans le compte de fonctionnement.

Par la disposition de l'article 2, le département souhaite disposer d'un financement en perspective d'opérations foncières visant notamment la réalisation des périmètres d'aménagement concertés (PAC).

De l'avis de la commission, rien ne justifie le fait de ne pas passer obligatoirement par un projet de loi de financement relatif spécifiquement à l'objet en voie d'acquisition.

Un amendement abrogeant l'article 2 est soumis à la commission.

L'amendement est accepté par :

Pour : 7 (2 R, 1 PDC, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

Contre : 4 (2 S, 2 Ve)

Abstention : 1 (1 L)

L'article 2 est abrogé

Vote d'ensemble**Le projet de loi 10012 dans son ensemble est accepté par :**

Pour :	10 (2 Ve, 2 R, 1 PDC, 1 UDC, 1 MCG, 3 L)
Contre :	2 (2 S)
Abstention :	–

Au terme de ses travaux, la majorité de la Commission des finances vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter le présent projet de loi.

**Projet de loi
(10012)****autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 963 de la commune de Pregny-Chambésy**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article unique Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 963 de la commune de Pregny-Chambésy.

Date de dépôt : 8 mai 2007

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Il est vrai que le Conseil d'Etat s'est engagé, avec l'accord de la majorité du Grand Conseil, dans une politique active de valorisation et d'amélioration qualitative du patrimoine foncier du canton, de manière à ce que la composition de ce dernier réponde aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise, en matière d'aménagement, d'équipement et de logement, notamment.

Il est aussi vrai que les biens immobiliers (terrains et bâtiments) ont tout d'abord été proposés à l'acquisition par les communes de situation et à la Confédération qui, semble-t-il, ne les ont pas retenus.

Tous objets sont mentionnés avec la valeur d'expertise retenue par des experts mandatés dans le cadre de l'expertise du patrimoine immobilier de l'Etat (EPIE) et ils seront vendus sous forme d'enchères publiques ou privées et feront l'objet d'informations dans la FAO, ainsi que dans un hebdomadaire spécialisé.

C'est dans ce cadre que le présent projet de loi tend à autoriser le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 963 de la commune de Pregny-Chambésy, sise 266, route de Lausanne.

De quoi s'agit-il ?

Située sur un magnifique terrain de 11 496 m², au bord du lac, cette maison de maître, appelée Rive-Belle, a été construite avec une annexe en 1835, par la famille de banquiers Pictet-de-Rochemont. Les deux édifices sont inscrits à l'inventaire des bâtiments dignes d'intérêt, selon l'ACE du 16 octobre 1987.

But d'utilité publique

Mise en vente en 1987 au prix de 9 800 000 F, **cette propriété a été acquise par l'Etat dans le but de pouvoir la louer à une mission diplomatique et pour aménager, au bord du lac, un petit centre de planches à voile, pour faire le pendant de celui de Genève-Plage.**

Situation actuelle

Celui-ci n'a jamais été réalisé et la propriété est louée actuellement à la Confédération pour un loyer annuel de 250 000 F. Cependant, la maison principale est totalement sous-occupée, puisqu'elle n'est utilisée que quelques jours par mois. L'annexe sert de logement au gardien et à sa famille. Nous avons entamé des recherches pour proposer une solution de relogement à notre locataire. La Confédération n'a pas, à ce jour, manifesté un intérêt particulier pour une acquisition.

Estimation de la valeur

En 2005, lors de l'expertise du patrimoine immobilier de l'Etat de Genève, cette propriété a été estimée à près de 20 millions.

Motif avancé pour réaliser ce bien commun

Le Conseil d'Etat, au vu de ce qui précède, indique que **ce bien n'est plus d'aucune utilité pour l'Etat** (?) et c'est pourquoi il vous propose de le mettre en vente au plus offrant.

Le rapporteur de minorité, au nom du groupe socialiste, pense qu'au contraire, ce bien est d'utilité publique puisque propriété de l'Etat, et il pourrait être mis à disposition des citoyens et citoyennes, habitants et habitantes, sous forme d'aménagement d'une plage et d'un port de plaisance. D'ailleurs, comme prévu lors de son acquisition.

Travaux de la commission

Un fonctionnaire du DCTI ratifie l'explication précédente, à savoir que la parcelle a été acquise dans un double objectif :

- loger des missions diplomatiques,
- aménager un centre de planches à voile pour faire le pendant de celui de Genève-Plage.

Le centre n'a jamais été construit et la maison est louée actuellement à la Confédération pour un loyer annuel de 250 000 F. Il souligne que cette propriété fait partie des biens dont l'Etat est propriétaire, et qui coûte plus d'argent qu'il n'en rapporte. En outre, le loyer annuel est dérisoire, et la propriété n'est occupée que deux après-midi par mois par une instance de recours de conflit à l'OSC qui est présidée par M. Badinter. A l'époque, M. Moutinot a tenté de vendre la propriété auprès de la Confédération, et M. Muller a conservé l'idée de la vente, dans le but d'améliorer, par ce biais, les produits de l'Etat, et également par souci de vendre les objets qui coûtent plus qu'ils ne rapportent.

S'agissant d'un bien commun avec une idée d'utilité publique, le rapporteur considère qu'il y a là une notion bien restrictive à l'heure de considérer la rentabilité de ce bien.

Un commissaire (Vert) fait part à la commission des éléments qui lui ont été communiqués au sujet de cette propriété :

« La Fondation de valorisation a vendu un objet semblable à 60 millions, peut-être plus beau mais plus loin de Genève, et de proposer de vendre cet objet, mais il faut passer par des courtiers internationaux spécialisés dans une clientèle haut de gamme. Il émet une autre proposition allant dans le sens de troquer cette villa contre le paquet d'actions de la Rente Immobilière SA afin de récupérer des immeubles locatifs. Ce qui permettrait à la fondation de réaliser une belle vente grâce à son réseau et diminuer les pertes. »

Le rapporteur rappelle que l'Etat voulait faire une affectation publique d'une partie de cette parcelle, mais qu'il a dévié ce projet pour finalement préférer en tirer un bénéfice en faveur de la politique financière de l'Etat. Il désire donc, avant d'aborder la question du prix de vente soulevée, prendre une décision politique au sujet de l'affectation de ce bien. En effet, il regrette que le bord du lac soit si peu accessible aux citoyens, et il compare la situation genevoise à celle de Neuchâtel, où les citoyens ont un accès très large aux abords du lac.

A ce stade, des commissaires libéraux estiment, pour justifier la vente, que la largeur du terrain n'est pas de taille à pouvoir s'insérer dans un plan de restitution des rives du lac aux citoyens. Ils observent que la propriété n'a pas pieds dans l'eau, car un mur empêche l'accès direct au lac, et rappellent que ce n'est pas la norme, en Suisse, que les rives des lacs soient propriété publique.

Ce à quoi la présidente déclare que l'accès des rives du lac aux citoyens est un principe communément accepté, mais peut-être mal appliqué.

Le département (DCTI) indique tout d'abord que M. Muller a étudié la possibilité de rendre public l'accès à cette parcelle. Cependant, il faut considérer d'une part que le Vengeron se situe à 300 mètres, et qu'en outre, un accès public nécessite notamment des possibilités de parking. Or, la maison étant classée comme faisant partie du patrimoine public, il serait difficile d'amputer une partie de la parcelle pour en rendre l'accès plus pratique pour les citoyens. Enfin, au sujet de l'accès au lac, il indique que la parcelle est dotée d'un port privé, mais il met surtout en évidence l'existence de normes de sécurité très importantes pour les missions diplomatiques : par exemple, la mission américaine exige qu'une distance de 50 mètres sépare la mission de la clôture. Ces distances de sécurité sont assez contraignantes et forcent à traiter toute la parcelle en un seul bloc.

Un commissaire (S) rappelle que l'Etat a vendu une parcelle assez grande à des acquéreurs privés, jouxtant la plage du Reposoir et située à équidistance entre la Ville et la plage du Vengeron. Il relève que la parcelle n° 963 est d'une surface de 11 000 m² avec un port et une partie boisée, ce qui représente un terrain intéressant et inhabituel en main de l'Etat. Compte tenu du succès des plages du Reposoir et du Vengeron qui sont prises d'assaut par les citoyens par beau temps, il s'étonne que l'Etat n'ait pas la volonté de garder la parcelle n° 963 pour en faire une infrastructure publique.

Les commissaires PDC, MCG, R se déclarent favorables à la vente de la parcelle tout en concédant que malgré le fait qu'elle soit bien située, elle n'est pas très accessible. Ils sont d'avis qu'il n'y a pas de raison de ne pas vendre un bien qui pourra être acquis par des personnes qui en ont les moyens, et qui sauront respecter un bien du patrimoine public.

S'agissant de la valeur affichée, la présidente indique que la parcelle a été acquise en 1987 pour un montant de 9,8 millions de F et qu'elle a été expertisée en 2005 pour 20 millions de F : elle s'étonne que la valeur de cet objet, tout autre chose étant égal, n'ait que doublé en vingt ans. Elle s'enquiert de ce fait du groupe qui a réalisé l'expertise, car il lui semble que ce montant est largement insuffisant, et d'évoquer un bien semblable vendu par la Fondation de la BCG pour un montant de 60 millions de F.

Conclusion

On se doit de rappeler que différents terrains, notamment le parc du BIT et le parc de la Perle du Lac à l'époque, ont été conservés par l'Etat qui avait un véritable souci de bien public. Il est également possible d'envisager que par le futur, les terrains jouxtant la parcelle n° 963 puissent être acquis, ce qui agrandirait la zone au bord du lac d'accès citoyen !

Par ailleurs, s'aliéner d'un bien permettant aux Genevois et Genevoises d'avoir un plus grand accès aux rives du lac sans consulter directement le peuple est un geste regrettable.

C'est l'occasion d'agrandir la propriété du souverain au bord du lac et par conséquent celle du peuple conduisant à démocratiser la jouissance des rives du lac.

Au bénéfice de ces explications, le groupe socialiste vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de ne pas rentrer en matière sur le présent projet de loi.